

Dno KAAV: 364 /2013

## 155 § LOTTAKOTI (RANTATIE-SYVÄRANTA) ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kuntakehityslautakunta	§ 111	11.12.2013
Kuntakehityslautakunta	§ 30	12.3.2014
Kunnanhallitus	§ 144	24.3.2014
Kuntakehityslautakunta	§ 119	19.11.2014
Kunnanhallitus	§ 521	24.11.2014

### Kkl § 111/11.12.2013 Sijainti ja tavoitteet

Suunnittelualue sijaitsee Rantatien museotien keskivaiheilla ja on rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti tärkeä osa Rantatietä. Alue rajautuu eteläreunaltaan Onnelantiehen, pohjoisreunaltaan Syvärannakujaan, lännessä Rantatiehen ja idässä Sillanpäänpolkuun. Alueella sijaitsee Lottasäätiön hallinnoima Lottamuseo, siihen liittyvät laajat puutarha-alueet, Lottamuseon huoltorakennuksia sekä erikäisiä pientaloja.

Alueen kaavoitus on käynnistynyt Lotta Svärd Säätiön aloitteesta. Asemakaavan muuttamiselle on tarve, koska nykyinen asemakaavatilanne ja tonttijako ei vastaa Lottamuseon tuleviin käyttötarpeisiin ja museotoiminnalle ei ole riittävästi rakennusoikeutta. Asuinrakentamiseen tarkoitettua rakennusoikeutta alueella on katsottu olevan sen nykyinen käyttötarkoitus ja tulevaisuuden tarpeet huomioiden hieman liikaakin.

Asemakaavan muutoksen kohteena on Lotta Svärd Säätiön omistamat maa-alueet Syvärannan Lottamuseon korttelissa 36022. Asemakaavamuutoksen ja Lotta Svärd -säätiön pääasiallinen tavoite on osoittaa riittävä osa sopimusalueesta museotoimintaa tukevaan ja kehittävään käyttöön. As. Oy Tuusulan Syvärannankujan pääasiallisen tavoitteena on ylläpitää tai mahdollisesti jopa nykyisestä sallitusta määrästä vähentää asuinrakentamiseen varattua rakennusoikeutta museotoiminnan hyväksi. Tuusulan kunnan tavoitteena on kulttuuriympäristön säilyttäminen ja asemakaavan ajanmukaistaminen. Tavoitteena on sopeuttaa mahdollinen uudisrakentaminen luontevasti arvokkaalle alueelle niin että paikan maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Kaavatyön yhteydessä tarkastellaan myös samaan kortteliin 36022 sijoittuvien yksityisten maanomistajien tonttien asemakaavamääräyksiä säilyttäen ko. tonttien nykyiset rakennusoikeudet.

### Kaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa, jonka maakuntavaltuusto on hyväksynyt 14.12.2004 ja joka on vahvistettu 8.11.2006, suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle. Tuusulanjärvi ympäristöineen on merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Lisäksi Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 20.3.2013 maakuntaval-

*Hedden 26.1.15  
Saaritus*

tuustossa ja on parhaillaan vahvistettavana ympäristöministeriössä. 2. vaihemaakuntakaava ei sisällä muutoksia tämän suunnittelualan osalta.

Yleiskaavassa 2010 suunnitteluala on osoitettu merkinnällä AP pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Yleiskaava on oikeusvaikutukseton. Koko kunnan yleiskaava on valmisteilla. Kunnanvaltuusto valitsi kehitettäväksi rakennemalliksi vaihtoehdon A2, jossa kasvu suuntautuu Keravan suuntaan. Yleiskaava on tulossa luonnosvaiheeseen alkuvuonna 2014.

Alue on kaavoitettu AO-10,1 merkinnällä omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi, jossa korttelialueelle on varattava kaksi autopaikkaa asuntoa kohti. Asuinhuoneistojen suurin sallittu lukumäärä on 13 ja rakennusoikeus 1600 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi alueella on rakennusala, jolle saa sijoittaa näyttely- ja kokoustiloja 700 k-m<sup>2</sup>. Alueella on rakennusala väestönsuojalle. Rakennusalojen ulkopuoliset alueet on osoitettu istutettaviksi alueenosiksi. Museorakennuksen länsipuolinen piha-alue on osoitettu s-merkinnällä – puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain maise-manhoidollisesti tarpeelliset toimenpiteet. Alueella on voimassa myös 15.10.1984 vahvistunut Krapin asemakaava, jonka kaavamääräyksen AO-13 mukaista erillispientalojen korttelialuetta sisältyy nyt suunniteltuun kaavamuutosalueeseen.

RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Suunnitteluala kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.

Asemakaavan laatimisesta on tehty maanomistajan kanssa kaavoituksen käynnistämissopimus (khall 17.6.2013 § 279). Työ on tästä johtuen esitetty sisällytettäväksi kaavoitussuunnitelmaan 2014–2018.

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 26.9.–1.10.2013. Kaavaprosessin alkuvaiheessa järjestettiin lähialueen maanomistajille esittely- ja kuulemistilaisuus Lottamuseolla 30.5.2013. Toinen yleisötilaisuus järjestettiin 7.11.2013 samoin Lottamuseolla. Molempiin tilaisuuksiin kutsuttiin lähialueen asukkaita kirjeitse. Osalliset saivat tuoda oman näkemyksensä alueen suunnitelmiin.

### **Asemakaavaehdotus**

Asemakaavan muutosalue rajautuu eteläreunaltaan Onnelantiehen, pohjoisreunaltaan Syvärannankujaan, lännessä Rantatiehen ja idässä Sillanpäänpolkuun. Kaavamuutosalueeseen ei sisälly katualueita. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 4,2 ha. Kaavamuutoksen tavoitteena on ollut löytää luonteva paikka tulevalle kokoelmakeskukselle (n. 300–400 k-m<sup>2</sup>) sekä osoittaa alueen tulevalle asuinrakentamiselle luontevimmat rakentamispaikat.

Alueen kokonaistarkastelussa selvisi, että kokoelmakeskukselle on alueella kaksi luontevaa paikkaa. Toinen luonteva paikka on 1930-luvulla rakennettu ns. Valkoisen talon paikalle, erityisesti jos selvityksissä käy ilmi että rakennus on purkukuntoinen. Toinen vaihtoehtoinen sijainti kokoelmakeskukselle on nykyisen pysäköintialueen kohdalla. Suunnitteluprosessin aikana saatiin ennakkolausunto Keski-Uudenmaan maakuntamuseosta. Lausunnon mukaan ns. Valkosen talon säilyminen osana pihapiirin rakennuskantaa on toivottavaa. Samoin rakennuksesta tehty kuntoarvio puoltaa rakennuksen säilyttämistä. Rakennuksen säilyttäminen estää kokoelmakeskuksen sijoittamisen paikalle. Näin ollen sijoitusvaihtoehdoksi jäi jäljelle vaihtoehto, jossa kokoelmakeskus sijoittuu nykyisen pysäköintialueen kohdalle. Maakuntamuseon ennakkolausunnossa todettiin, että kokoelmakeskuksen sijoittelussa on olennaista, että se on mahdollisimman näkymättömissä Rantatieltä tarkasteltuna. Sen tulee lisäksi olla selkeästi alisteinen Lottamuseon rakennukselle. Ilmakuvatarkastelujen, paikan päällä suoritetun arvioinnin ja maakuntamuseon lausunnon perusteella kokoelmakeskusrakennuksen suuntauksessa päädyttiin ratkaisuun, jossa rakennuksen harjansuunta on kohti Rantatietä. Tällöin se sulautuu Rantatieltä tarkasteltuna parhaiten ympäristöönsä ja samalla sen varjostusvaikutus itäpuolisille omakotitonteille on vähäisin. Tällöin rakennuksen taakse muodostuu muusta piha-alueesta erotettu luonteva huolto-piha ja myös ns. traktoritallirakennus pystyy säilymään nykyisellä paikallaan.

Asuinrakentamisen osalta tutkittiin vaihtoehtoja että täydennysrakentamista tulisi Syvärannankujan varteen sekä Onnelantien ja Rantatien kulmaukseen. Rantatien alueella on jo useita vuosikymmeniä ollut käytössä tonttitehokkuus  $e=0,15$ , jolla turvataan riittävän väljän ympäristön säilyminen maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla alueella. Vaihtoehtotarkastelujen yhteydessä todettiin, että kyseistä tonttitehokkuutta tulee noudattaa myös tämän kaava-muutostyön yhteydessä, suuremmalle tonttitehokkuudelle ei ole maankäytöllisiä perusteita. Vaihtoehtojen tarkastelussa todettiin myös, että paritalojen rakentaminen tulee sallia alueelle sopivana rakennustyyppinä yhden perheen talojen lisäksi. Asemakaavaehdotukseen kirjattiin määräyksiä asuntojen lukumäärästä, mikä samalla määrittelee myös autopaikoituksen tarvetta. Sopivaksi kerrosluvuksi todettiin ympäröivä rakennuskanta huomioiden I u2/3. Vaihtoehtoisia suunnitelmia laadittaessa pohdittiin ns. Tikkamökin säilyttämistä. Kaavaratkaisussa päädyttiin ratkaisuun, jossa Tikkamökki voidaan niin haluttaessa säilyttää osana uudisrakennusten pihapiiriä, mutta sen säilyttämistä ei velvoiteta.

Asemakaavamuuoksessa n. 40 % (1,7 ha) nykyisen asemakaavan AO-korttelialueesta muuttuu YM/s – korttelialueeksi (Museorakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään). Kyseisen YM-korttelialueen rakennusoikeus on 1800 k-m<sup>2</sup>. Rakentaminen ohjataan rakennusaloin alueen nykyisten rakennusten paikoille: Lottamuseo, ns. muonituskeskus, ns. Valkoinen talo ja traktoritalli säilyttävät nykyiset paikkansa. Uudelle kokoelmakeskukselle on

osoitettu rakennusala, jolle saa rakentaa kaksikerroksisen rakennuksen jonka harjan-suunta on kohti Rantatietä. Ns. Valkoinen talo saa kaavamuutoksessa suojelumerkinnän sr-11. Rantatien varressa oleva hämähäkinseittiportti merkitään säilytettäväksi (s) samoin kuin Rantatieltä museorakennukselle johtava puukujanne. Rantatien varteen tulee leveä istutettavaksi tarkoitettu tontin osa.

Kaavamuutoksen kohteena olevan korttelin itäosa säilyy käyttötarkoitukseltaan pientaloalueena, korttelialuumerkinnällä AO-47 tai AP-36. Rakennusoikeus säilyy ennallaan. Korttelialuumerkintöjä päivitetään ja samalla ne muutetaan vastaamaan muita Rantatien alueen uusimpia asemakaavoja. Istutettavan tontin osuutta vähennetään, tälläkin hetkellä osa alueen rakennuksista sijoittuu ajantasakaavan vastaisesti istutettavaksi tarkoitetuille tontin osille. Syvärannankujan varteen tulee uusi AP-36-tontti, jolle saa rakentaa korkeintaan 9 asuntoa. Onnelantien ja Rantatien kulmaukseen tulee uusi AP-36-tontti, jolle saa rakentaa korkeintaan 7 asuntoa. Kaikkien AO- ja AP-tonttien tonttitehokkuus on  $e=0,15$ . Korttelin läpi merkitään kulkeväksi putkirasite-alue. Korttelinumero muuttuu 36022:sta 4208:ksi.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 4.1855 ha. Tästä A- ja AP-korttelialuetta on 2.4873 ha (vähennystä - 1,6982 ha) jolla rakennusoikeutta 3730 k- m<sup>2</sup> (vähennystä -1091 k-m<sup>2</sup>). YM-korttelialueen pinta-ala on 1.6982 ha, rakennusoikeutta 1800 m<sup>2</sup>. Yhteensä rakennusoikeus lisääntyy 709 k-m<sup>2</sup>. Asuinrakentamiselle osoitettu rakennusoikeus vähenee eli uutta rakennusoikeutta kohdistuu museorakennusten korttelialueelle. Suojeltavaa rakennusta ei lasketa rakennusoikeuteen.

### **Arvio kaavan vaikutuksista**

Alueen rakentaminen on luonteeltaan täydennysrakentamista, eikä se nosta merkittävästi alueen liikennemääriä. Museon linja-autoliikenteen vaatimukset on huomioitu mm. mahdollistamalla linja-autoliikenteen läpiajo korttelialueella eli että linja-auton kääntäminen tontilla ei ole välttämätöntä. Liikennealueille tulee alueen rakennuslupia haettaessa varattava riittävästi tilaa. Pysäköintipaikkojen määrää voidaan kaavamuutoksen myötä kasvattaa nykyisestä.

Uudisrakentaminen pyritään sijoittamaan siten, että se mahdollisimman vähän haittaa alueen nykyistä asutusta. Lähialueiden maanomistajien esittämät toiveet etäisyyden kasvattamisesta nykyisiin pientaloihin on huomioitu suunnittelutyön aikana.

Alue on valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Maakuntamuseo on lausunnossaan edellyttänyt, että tuleva kokoelmakeskus sijoitetaan siten että se on mahdollisimman huomaamaton Rantatieltä katsottaessa. Tähän on pyritty mm. sijoittamalla rakennus kohtisuoraan Rantatietä vasten tontin ta-

kaosaan. Vaikutuksia voidaan arvioida kaavamateriaalin mukana olevien il-  
makuvasovitusien kautta.

Alueen lisärakentaminen ei lisää kunnan kustannuksia infrastruktuurin ra-  
kentamiseksi, koska alueen katuverkko ja vesihuolto on jo rakennettu. Lot-  
tamuscon toimintaedellytysten paraneminen lisää alueen vetovoimaa matkai-  
lukohteena ja tuottaa välillisesti näin tuloja ja lisää kävijämääriä todennäköi-  
sesti myös alueen muille toimijoille, mm. kunnan omistamille museoille.  
Kaavamuutostyö ei aiheuta suuria kustannuksia kunnalle, koska työn suun-  
nittelukustannuksista vastaa Lotta Svärd Säätiö.

Lisätietoja: Kaavoituspäällikkö Asko Honkanen, p. 040-314 2012

Ehdotus  
Kp

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnan-  
hallitus päättää

- hyväksyä laaditun asemakaavan muutosehdotuksen,
- asettaa asemakaavan muutosehdotuksen MRA 27 §:n mukai-  
sesti nähtäville muistutusten esittämistä varten.

Päätös

Kuntakehityslautakunta päätti

- jättää asian pöydälle.

Pöytäkirjaan merkittiin, että Pekka Heikkinen poistui kokouksesta tämän  
asian käsittelyn aikana klo 20.40.

#### **Kkl § 30/12.3.2014**

Kaavamuutokseen liittyen on käyty kahdesti keskustelua lottakotimuseolla.  
Kutsu keskustelutilaisuuteen lähetettiin kuntakehityslautakunnan jäsenille.  
Keskustelua käytiin pääasiassa suunnittelualueen lounaiskulmaan esitetyn  
AP-tontin rakentamisesta ja suunnitellun kokoelmakeskuksen toteuttamisen  
mahdollisuuksista. Käydyn keskustelun pohjalta on Arkkitehtitoimisto Antti  
Heikkilän toimesta laadittu kaavaa havainnollistava viitesuunnitelma.

Lisätietoja: Kaavoituspäällikkö Asko Honkanen, p. 040-314 2012

Ehdotus  
Kp

Kuntakehityslautakunta päättää

- täydentää kaavaehdotuksen materiaalia laaditulla viitesuunni-  
telmalla.

- lisätä seuraavat kaavamääräykset koskemaan laaditun kaavaehdotuksen korttelin 4208 tonttia 11:
  - Vähintään puolet autopaikoista tulee olla katettuina
  - Asuinrakennuksissa tulee olla harjakatto
  - Rakennusten tulee olla väritykseltään vaaleita.
  - Julkisivumateriaalin tulee olla puuta
  - Rantatien vastaisen istutettavan alueenosan puusto tulee säilyttää
- ja koskien YM-1/S -korttelialuetta:
  - Uudisrakennusten arkkitehtuurin tulee sopeutua museorakennuksen arkkitehtuuriin
  - Uudisrakennusten tulee olla harja- tai aumakattoisia
- ja tehdä tarvittavat teknisluonteiset korjaukset kaavamateriaaliin.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää

- hyväksyä em. täydennyksin laaditun asemakaavan muutosehdotuksen,
- asettaa asemakaavan muutosehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten esittämistä varten.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Pöytäkirjaan merkittiin, että kunnanhallituksen edustaja Ilmari Sjöblom poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn jälkeen klo 19.28.

**Khall § 144/24.3.2014**

Liitteenä kaavaselostus

Ehdotus  
Kj

Kunnanhallitus päättää

- hyväksyä em. täydennyksin laaditun asemakaavan muutosehdotuksen
- asettaa asemakaavan muutosehdotuksen MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville muistutusten esittämistä varten.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

---

**Kkl § 119/19.11.2014**

Asemakaavan muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 10.4.–12.5.2014 välisenä aikana. Asemakaavan muutosehdotuksesta jätettiin yksi muistutus ja saatiin 13 lausuntoa. Muistutus, lausunnot ja niihin laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Asemakaavan muutokseen on tehty seuraavanlaisia vähäisiä tarkistuksia:

- a. AO-50-määräykseen lisätty: Yhdessä rakennuksessa saa olla yksi asunto, jotta rakennusvalvonnan näkemyksen mukaan ei syntyisi mahdollisia tulkintaeroja erillispientalon määritelmästä ja sen sallimasta asuntojen määrästä.
- b. AP-37/tontilla 11 siirretty rakennusalan itäreunan rajaa
- c. Istutettavan alueen osaa ns. traktoritallin yhteydessä on rajattu siten, että puuston säilymiselle on paremmat edellytykset
- d. korttelialuemerkinnot AO-50 / AO-47 kaavakartalla ja -määräyksissä päivitetty vastaamaan toisiaan

Lisätietoja: Kaavoituspäällikkö Asko Honkanen, p. 040-314 2012

Ehdotus  
kp

Kuntakehityslautakunta päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus

- hyväksyy laaditun asemakaavan muutoksen
- hyväksyy lausuntoihin ja muistutukseen laaditut vastineet
- esittää, että kunnanvaltuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

---

**Khall § 521/24.11.2014**

Liitteenä kaavaselostus

Liite nro 521

Ehdotus  
Kj

Kunnanhallitus päättää

- hyväksyä laaditun Lottakodin asemakaavan muutoksen
- hyväksyä lausuntoihin ja muistutukseen laaditut vastineet

– ehdottaa valtuustolle, että

VALTUUSTO päättää

– hyväksyä Lottakodin asemakaavan muutoksen.

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Marko Ceder ilmoitti olevansa esteellinen kaava-alueella asuvana (intressijääviys) ja poistui kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi.

Valt § 155/8.12.2014

Liite nro 155

Ehdotus Valtuusto päättää

– hyväksyä Lottakodin asemakaavan muutoksen.


Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

ote  
kuntakehitys/kaavoitus  
Uudenmaan ELY-keskus  
Uudenmaan ELY-keskus / Liikennevirasto

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta sekä säädetyllä tavalla edeltäpäin ilmoitettuna aikana 12.12.2014 kunnanvirastossa yleisesti nähtävänä olleesta pöytäkirjasta kirjoitetun otteen oikeaksi todistaa

Tuusulassa 14.1.2015

Pöytäkirjanpitäjä

  
Tuula Hyttinen

Tämä päätöksestä ei ole tänne valitettu  
30. päivän kuluessa lukien 12.12.  
20.14.; todistaa Helsingissä, Helsingin  
hallinto-oikeuden kirjaamossa 23.1.  
20.15

Nro 21   
Notari

Todistusmaksu 22 EUR